戸建て住宅維持管理ガイドブック

H24.7

住まいの健康、チェックしてますか？

戸建て住宅維持管理ガイドブック

(財)北海道建築指導センター

はじめに

住宅は、お住まいの方にとって生活の中心となる場であり、くつろぎの場でもあります。

住宅は、新築時においては快適な性能を有していますが、放っておくと確実に老朽化が進み、いろいろな障害が生じてくるおそれがあります。しかし、住宅の状態をきちっと把握し、必要に応じて修繕を行うことにより、住宅の老朽化を遅らせ、快適性を長く維持することが可能となります。

このガイドブックは、戸建て住宅を新築または購入しお住まいの方が、住宅の性能を良好な状態で維持できるよう、新築時、日常の生活から将来のリフォーム時にいたるまで、その時々の心がけや点検や修繕などのための具体的な事項を解説しています。

このガイドブックを通して、適切に維持管理された資産価値の高い住宅が増え、北国にふさわしい良質な住宅のストックづくりが進められることを期待します。

CONTENTS

ず〜っと一緒に、笑顔で暮らそ！

近年建設される戸建て住宅は、耐久性、断熱性、設備の性能などが格段に向上しており、たいへん快適で性能の高い建物となっています。しかし、これらの新築時の性能は、年月とともに劣化していくものです。

住宅性能の劣化を防止し、住宅を長持ちさせ、快適な住生活を維持していくためには、常に住宅の状態を把握し、必要に応じた修繕を施すことが必要です。

例えば、自動車の場合、定期整備点検があります。分譲マンションの場合、長期的な修繕計画を立て、修繕に必要な資金の積み立てを行い、修繕計画に基づいて定期的な修繕工事を実施しています。またその工事の実施に必要な事務は管理組合が行っています。しかし戸建て住宅の場合は、これらのことを全てお住まいの方が判断し行う必要があります。

本ガイドブックでは、お住まいの方自身が計画的に戸建て住宅の維持管理を適切に行うための知識と、その方法を紹介します。

戸建て住宅の維持管理とは？

- ●新築時の様々な図書を保管する。
- ●お住まいの方が日常的に住宅の状態を点検する。
- ●定期的に専門家による点検と修繕を依頼する。
- ●老朽状況やライフサイクルの変化に応じてリフォームを行う。
- ●これらを実施した記録を残す。

適切な維持管理を行うメリット

1 知らぬ間の老朽化の進行や突発的な破損を防ぐことができます

住宅の老朽化は、ふだん目につかない場所で進んでいることがあります。不具合に気づかず、または気づいていてもそのまま放置し、突然に破損が生じた場合、修繕に膨大な費用を必要としたり、資金の確保に時間がかかったり、厳寒の時期で工事が難しかったりなど、すぐに対応ができない場合があります。

日常的に住宅の状況を点検するとともに、外壁、屋根など部位別の修繕や取り替え時期に応じて修繕を行うことにより、知らぬ間の老朽化の進行や突発的な破損を防ぐことができるようになります。

2 適切なリフォームなどが実施できます

いざ、住宅の修繕やリフォームを行おうとしたとき、新築時の図面や書類、点検の結果、過去に行った修繕工事の図面や記録がないと、リフォーム内容が検討しにくかったり、余計な工事までですすめられるなどトラブルの原因になることがあります。

これらの図書は、工事実施以降の点検や数年後に再度、修繕工事を実施する際の重要な資料となるものなので、きちんと保管することにより、より適切な修繕やリフォームなどが可能となります。

3 住宅が長寿命化し、高齢期の安定した住まいを確保できます

戸建て住宅を取得した方は、一生その住宅に住むつもりで取得した方がほとんどだと思います。35歳位で住宅を取得したとすると、高齢期には、建築後30年以上の住宅に居住することとなります。

住宅の維持や修繕は、年齢が高くなればなるほど、体力的にも経済的にもたいへんになってきます。適切に維持管理を行うことで、高齢になっても安定した住まいを確保することができます。

4 良質な中古住宅として評価されることも期待できます

戸建て住宅を取得した方の中には、将来住宅を売却して住み替えることを予定している人もいると思います。また、子どもに相続することを予定している人もいると思います。

そのときに住宅が適切な維持管理により性能が保たれ、修繕等の記録が残されていることにより、中古住宅として高い評価が期待できたり、子どもに良好な状態で住宅を引き継ぐことが可能になります。

図面や書類は、住まいのカルテ。
長い維持管理の始まりです

新築時

住宅の新築時、入居時は、念願のマイホームを手に入れ新しい生活が始まる大変うれしく心はずむ時です。また引っ越し、家具などの購入、さまざまな手続きなどたいへん忙しい時でもあります。

しかし、この時がこれから住宅と長くつきあっていくための最初の大切な時でもあります。次の事項を確実に行い、今後の長い維持管理に備えましょう。

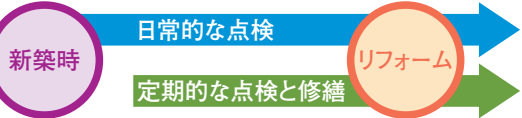
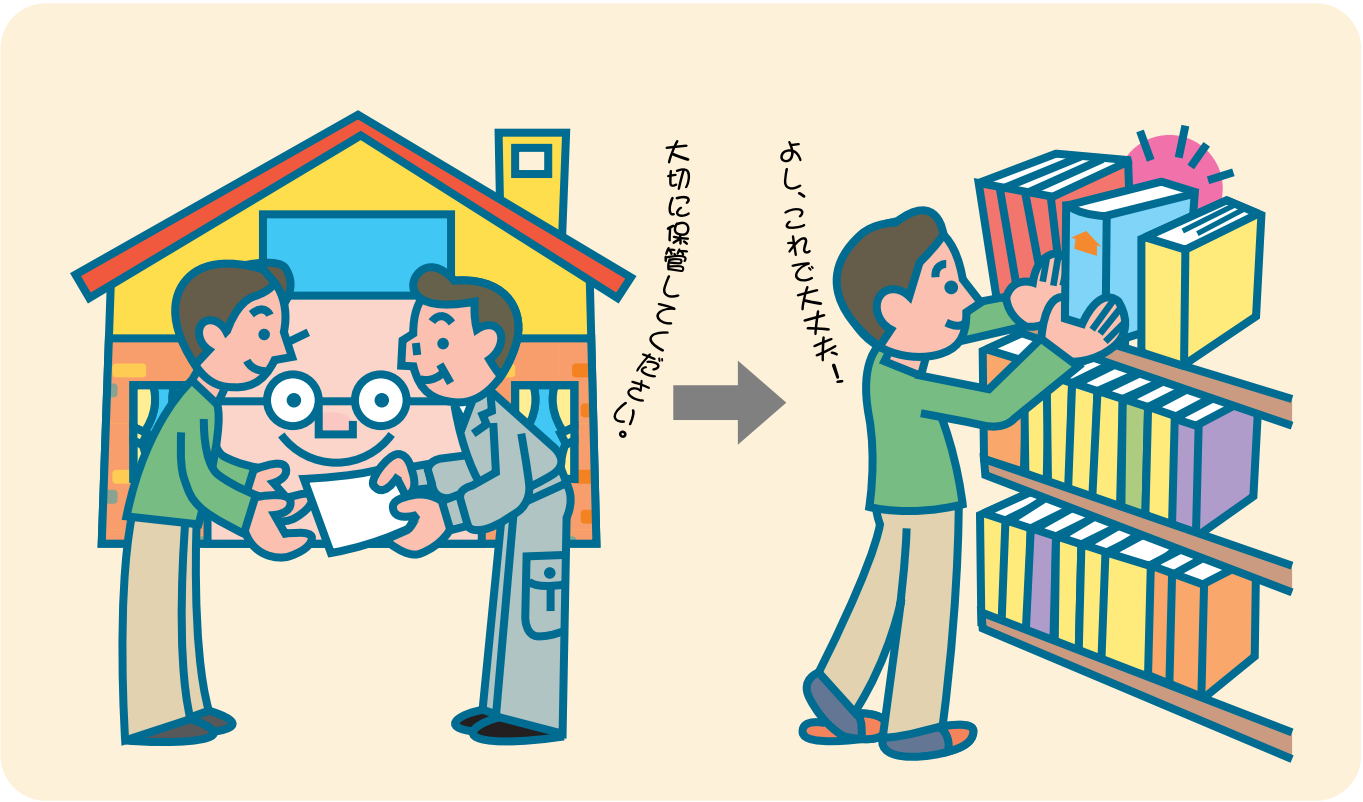
●竣工検査に立ち会う
竣工検査に立ち会い、設計図書の通りに建築されているかどうか、問題のある箇所がないか、自分の目で確かめましょう。

●建築・販売業者から説明を聞く
建築業者または販売業者から、住む上での注意事項など詳しく説明を受けましょう。そしてできればその内容を記載した書類を作成してもらい受け取りましょう。

●アフターケアの内容を確認する
今後、住宅に不具合が生じた場合などについて、建築業者または販売業者にどの程度面倒を見てもらえるのかを確認しましょう。そしてできればその内容を記載した書類を作成してもらい受け取りましょう。

●関係図書を受け取り、保管する
今後の維持管理やリフォームの際に役立つ新築時の申請・手続き関係書類、工事関係図面、その他関係図書について、建築業者または販売業者から受け取り、保管しましょう。

➡ 保管する図書のリストは7～8頁

新築時
日常的な点検
定期的な点検と修繕
リフォーム

普段から、こまめにチェック。
普段から住宅の変化に注意しておきましょう

日常的な点検

住宅の異常を早く発見し補修することは、他の場所への影響を防ぎ、修繕費用を抑えることにつながります。普段の生活の中で、住宅の状態について目を光らせることが大切です。

特に注意が必要な箇所は、「水や雨・雪で濡れやすい部位」、「湿気や結露を生じやすい部位」、「日光があたる部位」です。これらの部位での傷みや故障は建物の耐久性に著しい影響を与えます。

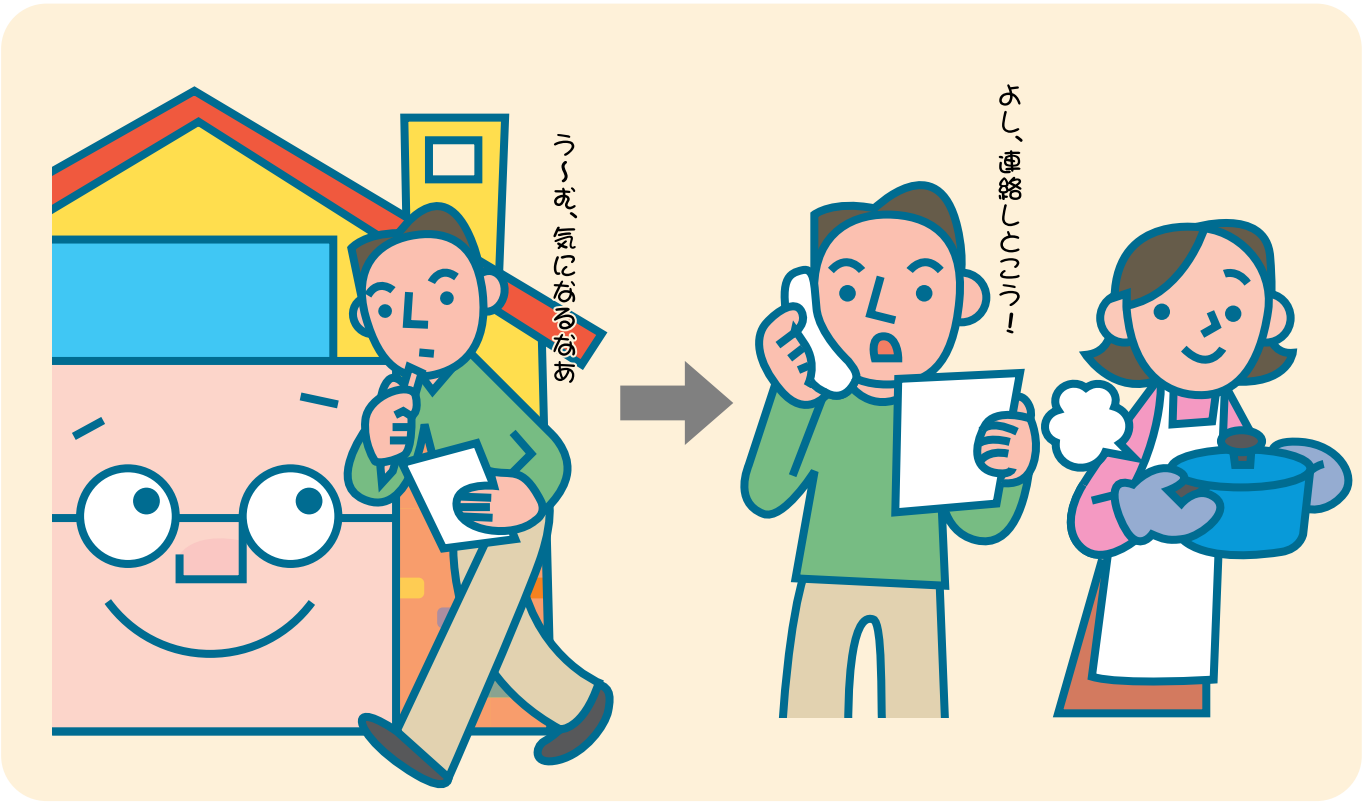
また、内装や設備機器などは、直接には建物の耐久性に影響しませんが、快適な暮らしのためにも日常の点検が望まれます。

●1年に1回、各部位について点検する
1年に1回は、各部位の外観の状態について見回り異常がないか点検しましょう。

➡ 点検部位と異常の判断の基準は11～12頁

●点検の記録をつくり、保管する
点検した結果はきちっと記録し、新築時の関係図書などといっしょに保管しましょう。

➡ 点検記録シートと記入例は13～14頁

●異常を発見した場合は、専門の業者へ相談する
点検の結果、異常を発見した場合、放っておくと問題が大きくなる場合がありますので専門の業者に修繕の必要性がないかを相談しましょう。

住まいだって、健康診断が大切。

定期的にプロの目で見てもらい、修繕しましょう

定期的な点検と修繕

住宅の異常は、自分の目だけにたよらず、定期的に専門の業者に見てもらうことも必要です。
また、住宅は、修繕や取り替えの時期が異なる部材の集まりで成り立っています。各部位の修繕周期に基づき計画的な修繕を行うことにより、経済的に住まいを長持ちさせることができます。

●定期的に、専門の業者に点検をお願いする

少なくても5年に1回は、できれば2～3年に1回は専門の業者に点検をお願いしましょう。

➡ 点検・修繕の手順は15頁

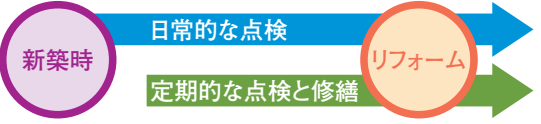
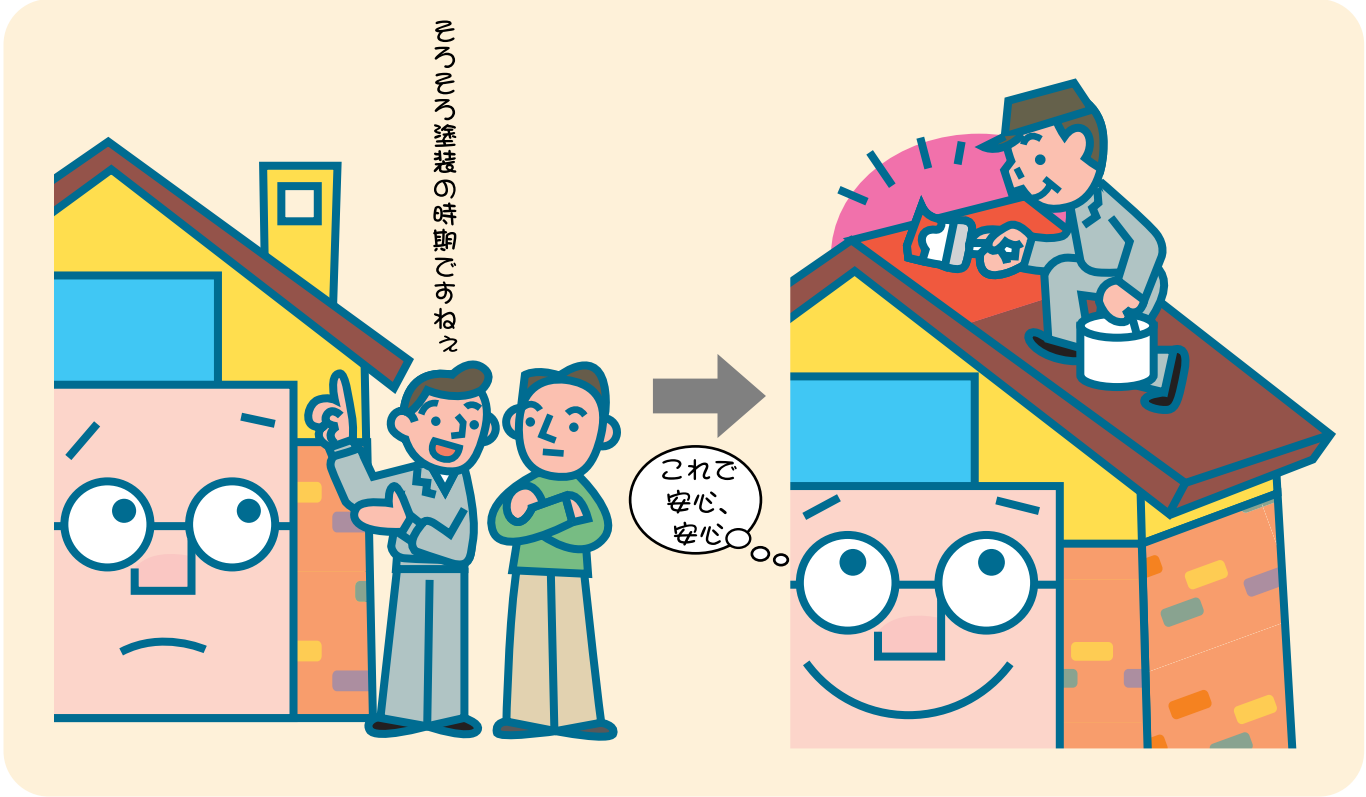
●点検・修繕の記録をつくり、保管する

業者による点検の結果や修繕工事を実施した場合はきちっと記録し、新築時の関係図書などといっしょに保管しましょう。

➡ 点検・補修記録シートと記入例などは17～19頁

●各部位の修繕周期を目安に修繕を行う

住宅の各部位には、修繕や取り替えの時期の目安があります。専門の業者のアドバイスも参考にしながら修繕を行いましょう。

➡ 点検・修繕の周期の目安は20頁

リフォームは、目的をもって。

リフォームについてみんなで考えてみましょう

リフォーム

長く住宅に暮らしていると、老朽化に伴う住宅性能の低下や設備機器の不具合、ライフサイクルや家族構成の変化に伴う不便さなどが生じる場合があります。
リフォームを行うことにより、建替えせずにこれらの問題を解消し住み続けることができます。住宅や家族の変化に応じたリフォームを検討してみましょう。

●あなたの暮らしにあった適切なリフォームを検討する

あなたの暮らし方や住まいに対する考え方を整理し、今住宅がどんな状況か、何が不足しているのかを考え、どこをどう直したいのか家族みんなで考えましょう。

➡ リフォームの内容の例は24頁

●トラブルの発生に注意する

リフォームに関わるトラブルが多く発生しています。
トラブルの防止のポイントを守り、安心してリフォームを行いましょう。

➡ トラブル防止のポイントは26・27頁

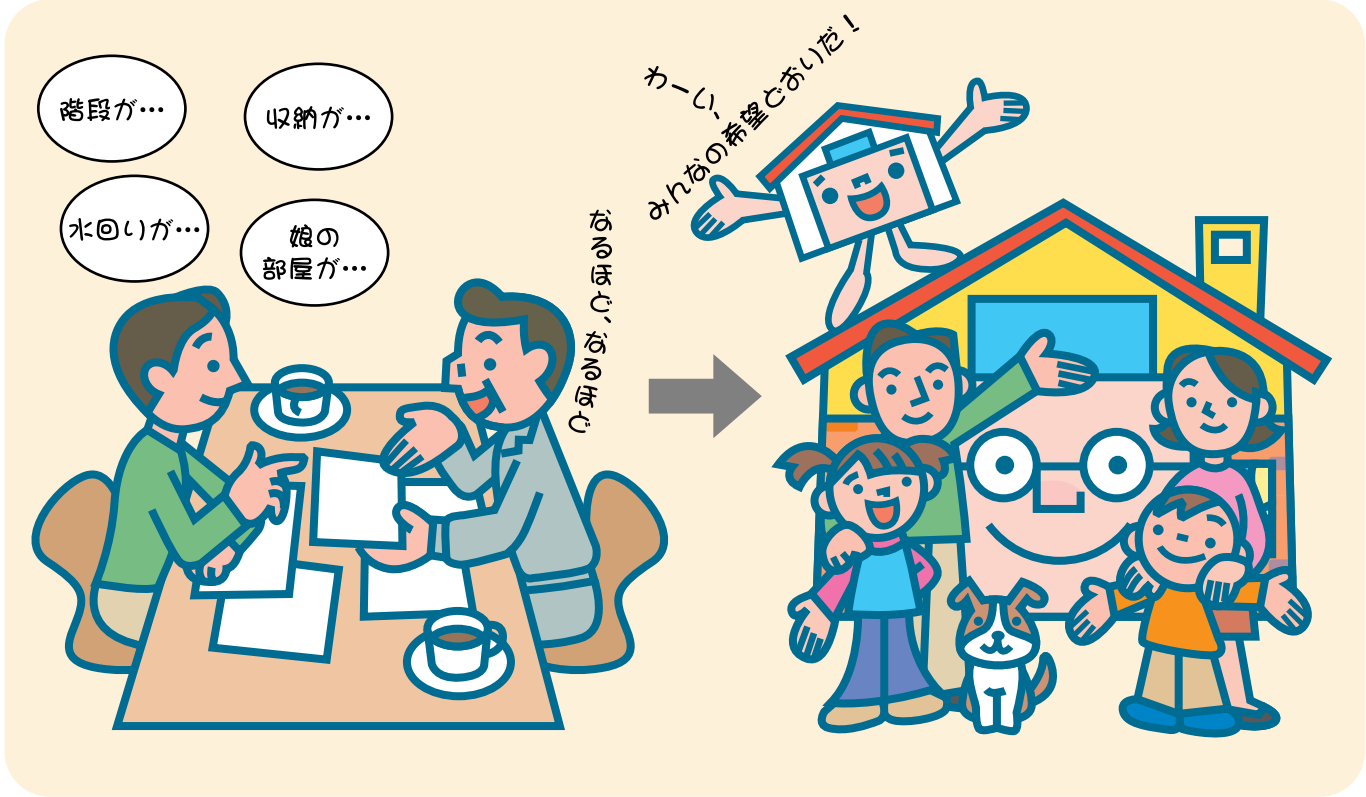
●信頼できるリフォーム業者を選びましょう

リフォームの内容に応じて、提案・施工能力があり、コミュニケーションのよい信頼できる業者を選びましょう。

➡ リフォーム業者の選定のポイントは25頁

●リフォームの記録をつくり、保管する

リフォームの時期、内容、施工業者などの記録を業者に作成してもらい、リフォームの関係図書を添付し、新築時の関係図書などといっしょに保管しましょう。

➡ リフォーム記録シートは23頁

③-1 新築時に確認・保管するもの

書類は整理して、わかりやすく!

入居の際、次の表に従って新築時の施工業者から説明を聞き、内容を確認した上で、関係図書を受け取り一括して保管し、確認欄に受け取った日付を入れるなどしてチェックしておきましょう。

この表にある図書は法令の規制や住宅の状況によりすべてそろっている訳ではありませんが、重要な図書なので、確認のうえ保管しましょう。

■工事関係図面

名　称	主な記載内容	確認日
付近見取図	建物の敷地の所在位置、形状、方位、縮尺などを記載(縮尺 1/2,500 程度)。	
配置図	敷地の形状・寸法・面積、方位、縮尺、周囲との高低差、建物の外形、隣地や道路から建物までの距離、出入り口の位置、前面道路の幅などを記載。	
各階平面図	各階の間取り、柱(通し柱の位置)、壁(筋交いの位置・種類)、開口部(出入り口・窓・換気口など)、階段、建具などの上からみた位置関係、寸法を記載。	
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式を記載。	
立面図(2面以上)	各方向から見た外壁、屋根、軒、ひさし、とい、開口部(出入り口・窓・換気口など)などの形状や位置など外から見える姿を記載。	
断面図(2面以上)	建物を垂直に切断し、横から見た地盤、基礎、床、壁、天井、屋根などの断面形状を表した図に床高(地盤～床)、階高(床～床)、天井高(床～天井)、主な壁間の寸法、軒の高さ、軒の出、最高の高さ、屋根勾配などを記載。	
平面詳細図	各階の平面図を拡大し、柱の寸法、床の仕上げ材料、壁などの内部構造や下地・仕上げ材料、建具の平面的な収まりなどの詳細を記載。特に主要室や水回り、高齢化対応や軽微な改造に関わる室や部分を対象のこと。	
矩計図(又は断面詳細図)	建物の一般的な部分の断面について、基礎の鉄筋コンクリートの形状や配筋状況、土台・柱・梁などの断面形状や寸法、床・壁・天井・小屋裏・屋根などの内部構造や下地・仕上げ材料、床高・天井高などの各部の高さなどを記載。	
仕様書(特記仕様書を含む)	設計図面に明示できない構造、施工方法、材料、品質、部品、設備、製造所、仕上げ程度などを記載。	
仕上表	内外各部の材料、仕上げ、下地などを一覧表として記載。	
基礎伏図	基礎の位置、形状、寸法、配筋状態、アンカーボルトの位置、床下換気口の位置、土間コンクリートなどを上から見た状態を記載。	
各階床伏図	柱、土台、火打、梁、胴差、大引、根太などの配置・寸法・材質を記載。	
小屋伏図	小屋梁、桁、小屋束、母屋、棟木、垂木などの配置・寸法・材質を記載。	
構造詳細図	構造耐力上主要な部分である軸組、継手又は仕口の材料の種別、寸法及び構造方法などを記載。	
構造計算書等	建築基準法第20条に基づく計算書等とします。一般的な2階建てまでの木造住宅(建築基準法第6条第1項第4号建築物)では、①壁量(軸組)計算書、②耐力壁のバランス検討(4分割法若しくは偏心率チェック)、③柱頭・柱脚金物の検討などです。なお、許容応力度設計に係る計算書でもかまいません。耐震等級2(1.13.2)の場合は、評価方法基準第5、1、1-1(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止))の耐震等級2の要件を満たすことが確認できる計算書等とします。	
電気設備図	電気幹線の敷地内への引き込み方法及び分電盤の位置、配線経路・種類、スイッチの種類・位置、コンセントの種類・位置、電気器具などを記載。	
給排水衛生設備図	敷地内への給水の引き込み位置、メーター類の位置、配水管の接続方法及び給湯設備機器・衛生設備機器・ガス機器などのそれぞれの内容・位置並びに給水・排水管経路、ガス配管経路などを記載。	
暖房・換気設備図	暖房機器、換気機器などのそれぞれの内容・位置並びに暖房管や換気経路などを記載。	

*各図面の記載内容については、上記の他、建築基準法施行規則1条の3に則って下さい。

■その他工事関係図書

名　称	内　　　容	確認日
工事監理報告書	設計図書と照合し、工事が設計図書の通りに実施されているかどうかを確認した内容の報告書	
工事写真	建物が完成すると見えなくなる部分を中心に、各工事の施工状況を記録した写真	
主な保証書	防水、設備機器などの主要工事の保証書	
地盤調査報告書	敷地の地盤について、ボーリング調査などにより、地盤の深さごとに土質、堅さなどの性状を柱状図などにより表した報告書	
杭、地盤改良報告書	地盤の強度が不足する場合に、基礎の支持力を確保するために杭打ち工事、地盤改良材などによる地盤補強工事を実施したときの施工報告書	
敷地測量図	敷地の形状、寸法、高さなどを測量した図面	
主な取扱説明書	設備機器などの取扱説明書	
建築・販売業者からの注意事項	建築・販売業者が作成する、居住者向けに維持管理上の注意事項について記載した書類	

■申請、手続き関係図書

名　称	内　　　容	確認日
確認済証(申請書類一式)　＊	建築基準法の規定に基づき、工事着手前に建築基準関係規定に適合する旨の確認を受けたことを証する書類	
中間検査合格証	建築基準法の規定に基づき、木造の分譲住宅や3階建住宅などで、構造材等を金物等で接合した段階で中間検査を受け、建築基準関係規定に適合することが認められたことを証する書類	
検査済証(申請書類一式)　＊	建築基準法の規定に基づき、工事が完了した後に検査を受け、建築基準関係規定に適合することが認められたことを証する書類	
住宅金融支援機構関係書類	住宅金融支援機構の融資を受けるために、機構の技術基準に適合していることを示す書類	
住宅瑕疵担保履行法関係書類(供託書所在地記載書面・保険付保証明書等)	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した業者が交付する供託又は保険による資力確保措置を講じていることを証する書類(平成21年10月1日以降引き渡される新築住宅が対象)	
住宅性能表示関係書類(性能評価書・申請書類一式)	新築住宅の構造耐力、遮音性、省エネルギー性など9区分の性能について、国の指定を受けた第三者機関によって客観的な評価を受け、その性能を表示した書類	
関係法令の許認可など関係書類	都市計画法、宅地造成等規制法、農地法などの関係法令に関する手続きが必要な場合の許認可関係書類や長期優良住宅の普及の促進に関する法律に関する認定書類	

*都市計画区域以外の区域の一部の住宅については、建築基準法の規定に基づく確認・検査が不要なので、この場合これらの書類の添付はありません。

新築時 日常的な点検 リフォーム 定期的な点検と修繕

③-2 日常的な点検と記録

場所ごとに調べ方も違うんだ。
住宅の主な部位について、維持管理上の留意点を紹介します

主な部位の管理の方法

【屋根】

傾斜屋根では、雪が屋根面を滑り落ちる際の摩擦で塗装がはがれたり、日射により塗装が劣化します。また、雪止め金具の取り付け部は錆が発生しやすく、錆びたまま長年放置しておくと雨漏りの原因にもなります。できれば年に一度は点検しましょう。

無落雪屋根では、スノーレーンやドレーンパイプに枯れ葉やビニールなどのゴミがたまっていると、スムーズな排水ができなくなり漏水の原因になります。屋根に雪が積もる前を目安に必ず点検を行います。

カラー亜鉛鉄板の塗装は、変色してきたり、表面に白っぽい粉が出てきたら、塗り替えの時期です。塗り替え時期は使用条件によって異なりますが、一般に3〜5年です。

塗装が剥がれ錆びた屋根。このままでは腐食の原因になります。

ドレーンパイプの詰まり。住宅内部への漏水のおそれがあります。

【外壁】

金属系のサイディングでは、1〜2年ごとに水洗いをし、浮き上がりの大きい釘頭は金槌で打ち込みます。塗装の部分的なキズやはがれはそのつど塗装します。このため補修用の塗料を用意しておくとよいでしょう。全面的な塗り替えは3〜5年を目安に行います。

継ぎ目や窓廻りのシーリング材は適宜点検を行い、サイディングやサッシなどとの隙間やひび割れがあれば、凍害や漏水の原因になりますので、その部分を打ち直します。窓サッシの両端や換気フード下などに筋状の汚れが生じているのは、水切りが原因です。外壁の劣化につながりますので、水返しや伝い水防止水切りを付けるなどして水が直接壁を流れないようにします。

凍害によりひび割れたサイディング。漏水の原因となります。

シーリング材の接着破壊。凍害・漏水の原因となります。

【基礎・床下】

基礎のコンクリートやモルタルは、乾燥収縮によるひび割れを避けられません。ひび割れは新築後、半年から数年の時間をかけて生じることが多く、年に一回程度は見て回りましょう。ひび割れ幅が極わずかであれば補修の必要がない場合もありますが、ひび割れ幅が大きい場合、専門業者に相談しましょう。

基礎にある換気口は、土台などの構造体が床下の湿気により腐るのを防ぐためのものです。夏場は必ず換気口を開け、床下の湿気を逃がし、腐朽菌の発生を防ぐことが大切です。できれば、年に一度は床下を点検したいものです。

ひび割れた基礎。

土台の腐食。夏場の換気により回避できます。

【窓・ドア】

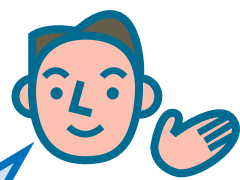
アルミサッシやプラスチックサッシでは、下枠の溝にたまったゴミやほこりの清掃が主です。海岸地域では、アルミサッシに塩分が付いたままでは腐食を生じやすいので、時々水で洗い流します。

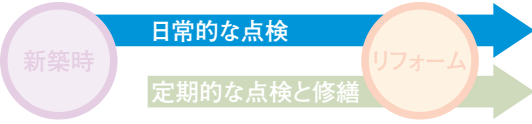
外部に面する木製の窓やドアの防水性が失われると腐れなどの劣化を生じやすくなります。水をはじかなくなったり、ひび割れ、はがれを生じてきたらメーカーの指定するメンテナンス方法に従い補修します。

【暖房・給湯ボイラー】

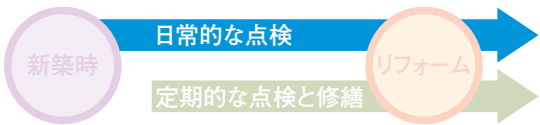
FF式ボイラーの点検・管理方法は、ボイラー備え付けの取扱説明書によりますが、特に、エアーフィルターにゴミやほこりが付着して目づまりをおこすと点火しなくなるので、こまめな清掃が必要です。また、給排気管の抜け、雪への埋もれ、ビニール袋などのからみつきなどの点検も重要です。このほか、異常音・こげくさい（試運転時には、多少臭うことがある）・煙・本体からの水漏れ・油もれなどがないか点検します。暖房用システム水については、圧力計の目盛りが低下していないか（ゼロに近い）、リザーブタンクの水位が低くないか、使用中の不凍液が2年以上経過したままでないか、などの点検を行います。

【換気設備】

日常的な点検として、換気設備のフィルターの清掃があります。フィルターにゴミやほこりが付着して目づまりを起こすと、換気量が著しく減少し、室内空気の汚れや臭いの原因になります。機械式の換気設備で熱交換機能のあるものは、熱交換素子パックにも目づまりを生じますので、この清掃も忘れないで下さい。

点検項目と判断の目安

部位		点検項目	判断の目安
屋外	屋根	塗装の劣化	塗装に**はがれ、色あせ、白っぽい粉が出る**などの症状がありませんか?また鉄板が**錆びて**いませんか? (塗り替え、張り替えの必要があるかもしれません)
		無落雪屋根のつまり	無落雪屋根の場合、スノーレーンやドレーンパイプに**枯れ葉やゴミ**がたまっていませんか? (水漏れの原因になります)
	軒裏	仕上げ材の劣化	仕上げ材に**ひび割れ、はがれ、欠け損じ**などが生じていませんか? (補修、張り替えの必要があるかもしれません)
		雨漏りの有無	**シミ、腐れ**がありませんか? (雨漏りの可能性があります)
	外壁	仕上げ材の劣化	仕上げ材に、**ひび割れや欠け損じ**がありませんか? (水の浸入のおそれがあります。また建物の構造に問題が生じているかもしれません)
			モルタル・タイル仕上げの場合、仕上げ材が、**はがれ**ていたり、膨らんで**浮いて**いたりしませんか? (仕上げ材が広範囲にはがれ落ちる危険性があります)
			金属製サイディングの場合、仕上げ材が**錆び**ていたりしませんか? (補修または張り替えが必要です)
		シーリング材の破損	継ぎ目や窓まわりの**シーリング材の破断または接着破壊**がありませんか? (凍害・漏水につながります)
		水返しや伝い水	水が垂れ、**筋状の汚れ**がある場所はありませんか? (外壁の劣化につながります)
	基礎・床下	基礎の破損	基礎に大きな**ひび割れや欠け損じ**がありませんか? (建物の構造に問題が生じているかも知れません)
		土台・床組の劣化	モルタル仕上げの基礎の場合、仕上げ材が**はがれ**コンクリートが露出していませんか? (補修の必要があります)
			土台や床組に**腐れやひび割れ**が生じていませんか? (補修の必要があります)
	窓・ドア	開閉状況	**開け閉めがしにくく**なっていませんか? (調整が必要です。また建物の構造に問題があるかも知れません)
		木製建具の劣化	木製の場合、**水をはじかなく**なっていたり、**ひび割れ、はがれ**が生じていませんか? (補修が必要です)
		転落防止用手すりの劣化	転落防止用手すりに**ぐらつきや腐れ**が生じていませんか? (調整または補修が必要です)
	バルコニー	床面の劣化	床面に**沈み、腐れ**がありませんか? (補修が必要です)
		手すりの劣化	手すりに**ぐらつき**がありませんか? (支持部が破損している可能性があります)

みなさんが日常的な点検を行う際の判断の目安を紹介します。

みなさんの住まいを点検する際のご参考にしてください。異常を発見した場合は、専門の業者への相談をお勧めします。

部位		点検項目	判断の目安
屋内	天井	雨漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか? (雨漏りの可能性があります)
		仕上げ材の劣化	仕上げ材や下地材の**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか? (補修が必要です)
	壁	雨漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか? (雨漏りの可能性があります)
		仕上げ材や下地材の劣化	仕上げ材や下地材の**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか? (補修が必要です)
		壁の傾きの有無	壁もしくは柱に**傾き**が生じていませんか? (建物の構造に問題が生じているかも知れません)
	床	床の沈みの有無	床の表面に**沈み**がありませんか? (補修が必要です)
		床の傾きの有無	床に**傾き**がありませんか? (建物の構造に問題が生じているかも知れません)
		仕上げ材の劣化	仕上げ材に**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか? (補修が必要です)
	階段	踏面の沈みの有無	踏面に**沈み**がありませんか? (補修が必要です)
		手すりの劣化	手すりに**ぐらつき**がありませんか? (支持部が破損している可能性があります)
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか? (雨漏り、すがもれの可能性があります)
		割裂の有無	接合部に**割裂**が生じていませんか? (補修の必要性があります)
	建具	建具の具合	ドア、ふすまなどに**隙間、ぐらつき**があったり、**開け閉めしにくく**なっていませんか? (調整の必要があります)
設備	暖房・給湯ボイラー	作動上の異常	**変な音や変な臭い**がしていませんか? (故障の前触れの可能性があります)
		配管の状態	器具及び接合部に**水漏れや油漏れ**の跡がありませんか? (直ちに補修が必要です)
	換気設備	作動上の異常	**変な音や振動**がありませんか? (故障の前触れの可能性があります)
		設備の設置の状態	換気扇やダクトまたは支持金物の**はずれ**がありませんか? (補修が必要です)
	給排水設備	給水の異常	給水設備に**水漏れや赤水**の発生が生じていませんか? (直ちに補修が必要です)
		排水の異常	台所、洗面の排水に**水漏れ**が生じていませんか? (補修が必要です)
		便器の排水のつまり	便器の排水時の**水面の上昇**がありませんか? (排水がつまりかけている可能性があります)

■点検記録シート

【記入方法】

この点検記録シートは、お住まいの方が1年に1回行う点検項目をまとめたもので、このシートはお住まいの方が記入するようになっています。

○住宅を見回り、外観上異常がないか点検し「点検記録シート」に記録を記載しましょう。
○異常箇所の写真を撮り、シートといっしょに保管しましょう。
○一回の点検につき、シート1枚を使用してください。

【記入例】

点検記録シート（日常点検用） 記載日 平成23年 5 月 30日

部位		点検項目	点検結果	異常箇所と症状
屋外	屋根	塗装の劣化	☑異常なし □異常あり	
		無落雪屋根のつまり	☑異常なし □異常あり	
	軒裏	仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
		雨漏りの有無	☑異常なし □異常あり	
	外壁	仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
		シーリング材の破損	☑異常なし □異常あり	
		水返しや伝い水	☑異常なし □異常あり	
	基礎・床下	基礎の破損	□異常なし ☑異常あり	居間の窓下部分のひび割れ
		土台・床組の劣化	☑異常なし □異常あり	
	窓・ドア	開閉状況	☑異常なし □異常あり	
		木製建具の劣化	☑異常なし □異常あり	
		転落防止用手すりの劣化	☑異常なし □異常あり	
	バルコニー	床面の劣化	☑異常なし □異常あり	
		手すりの劣化	☑異常なし □異常あり	
屋内	天井	雨漏りの有無	☑異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
	壁	雨漏りの有無	☑異常なし □異常あり	
		仕上げ材や下地材の劣化	☑異常なし □異常あり	
		壁の傾きの有無	☑異常なし □異常あり	
	床	床の沈みの有無	☑異常なし □異常あり	
		床の傾きの有無	☑異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
	階段	踏面の沈みの有無	☑異常なし □異常あり	
		手すりの劣化状況	☑異常なし □異常あり	
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	☑異常なし □異常あり	
		割裂の有無	☑異常なし □異常あり	
	建具	建具の具合	☑異常なし □異常あり	
設備	暖房・給湯	作動上の異常	☑異常なし □異常あり	
	ボイラー	配管の状態	☑異常なし □異常あり	
	換気設備	作動上の異常	☑異常なし □異常あり	
		設備の設置の状態	☑異常なし □異常あり	
	給排水設備	給水の異常	☑異常なし □異常あり	
		排水の異常	☑異常なし □異常あり	
		便器の排水のつまり	☑異常なし □異常あり	

備考
平成23年6月1日に○○建設に相談、「今のところ問題無し」と回答

記録日には、最後に行った点検日を記入してください。

点検した部位、項目をチェックしてください。

異常を発見した場合は、その場所や状況を忘れないようにメモしてください。

シートの項目以外で、気づいたことがあれば、備考としてメモしてください。

点検記録シート（日常点検用）

記載日　　年　　月　　日

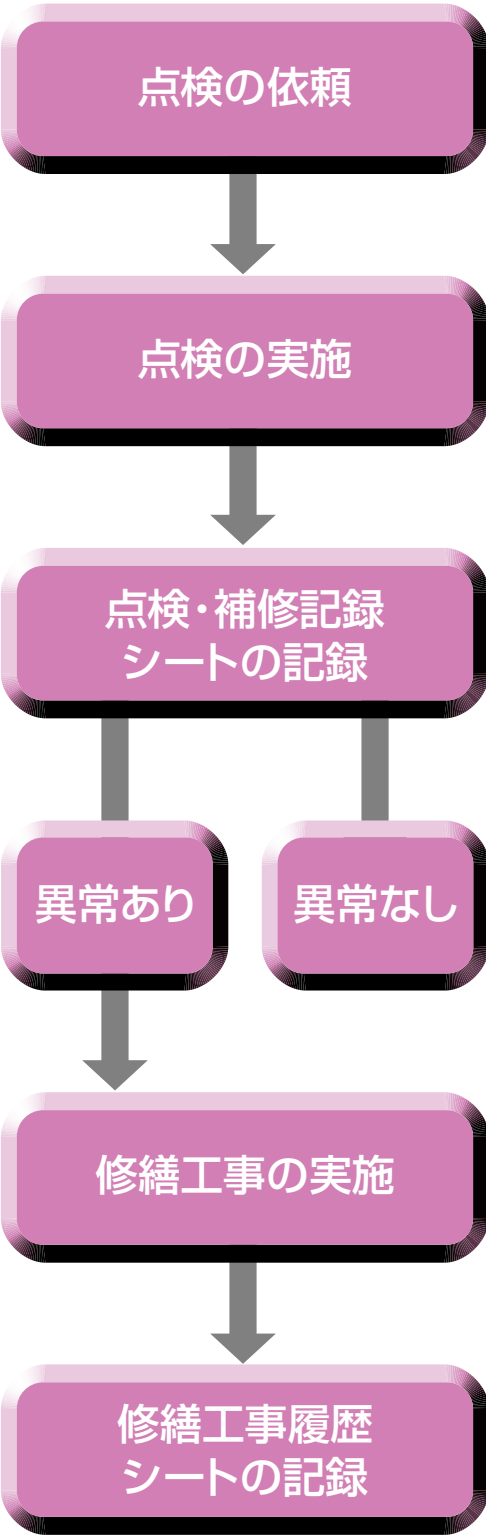
部位		点検項目	点検結果	異常箇所と症状
屋外	屋根	塗装の劣化	□異常なし □異常あり	
		無落雪屋根のつまり	□異常なし □異常あり	
	軒裏	仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
		雨漏りの有無	□異常なし □異常あり	
	外壁	仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
		シーリング材の破損	□異常なし □異常あり	
		水返しや伝い水	□異常なし □異常あり	
	基礎・床下	基礎の破損	□異常なし □異常あり	
		土台・床組の劣化	□異常なし □異常あり	
	窓・ドア	開閉状況	□異常なし □異常あり	
		木製建具の劣化	□異常なし □異常あり	
		転落防止用手すりの劣化	□異常なし □異常あり	
	バルコニー	床面の劣化	□異常なし □異常あり	
		手すりの劣化	□異常なし □異常あり	
屋内	天井	雨漏りの有無	□異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
	壁	雨漏りの有無	□異常なし □異常あり	
		仕上げ材や下地材の劣化	□異常なし □異常あり	
		壁の傾きの有無	□異常なし □異常あり	
	床	床の沈みの有無	□異常なし □異常あり	
		床の傾きの有無	□異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
	階段	踏面の沈みの有無	□異常なし □異常あり	
		手すりの劣化状況	□異常なし □異常あり	
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	□異常なし □異常あり	
		割裂の有無	□異常なし □異常あり	
	建具	建具の具合	□異常なし □異常あり	
設備	暖房・給湯	作動上の異常	□異常なし □異常あり	
	ボイラー	配管の状態	□異常なし □異常あり	
	換気設備	作動上の異常	□異常なし □異常あり	
		設備の設置の状態	□異常なし □異常あり	
	給排水設備	給水の異常	□異常なし □異常あり	
		排水の異常	□異常なし □異常あり	
		便器の排水のつまり	□異常なし □異常あり	

備考

③-3 定期点検・修繕の記録

頼りになるね、さすが住まいの専門医！

専門業者への点検の依頼

【点検・修繕の手順】

住宅の点検・修繕を相談する業者の選定にあたっては、安心して相談できる業者かどうかが重要になると思います。

その住宅のことをわかっている新築時の工事を請け負った業者がまず考えられます。但し何らかの理由で新築時の業者に相談できない場合は、修繕等を経験した知人等に紹介してもらうことが望ましいと思います。

居住者の方が専門業者といっしょに点検して回ることが望ましいですが、それが困難な場合は、異常箇所の写真を撮ってもらうことが望ましいでしょう。

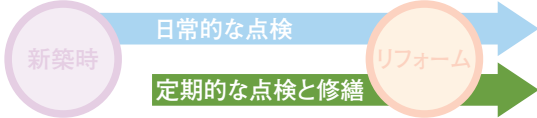
点検の結果を「点検・補修記録シート」に記録してもらいましょう。

異常が見つかり、簡単な補修では対応できない場合、修繕工事を検討します。

工事の際のトラブルも発生していますので、「トラブル防止のポイント」（26～27頁）を参考に、満足できる修繕工事を行いましょう。

修繕工事の際、工事の写真を撮ってもらいましょう。

また、工事が終わったら、施工業者の責任者といっしょに工事箇所を確認しましょう。

修繕工事の内容を「修繕工事履歴シート」に記録しましょう。

【施工業者等など連絡先一覧表】　点検や修繕のための相談先となる施工業者等について、連絡先を記録しておきましょう。

		会社名	担当者名	電話・FAX
新築時工事請負者（または販売会社）				
設計事務所				
各工事の施工業者	水道工事店			
	ガス工事店			
	電気工事店			
その他	水道局			
	ガス供給会社			
	電力会社			

■点検・補修記録シート

【記入方法】

この点検・補修記録シートは、お住まいの方と専門業者が協力して行う定期的な点検項目をまとめたものです。よって、このシートは住宅に関して専門的な知識を持った方（施工業者等）が記入するようになっています。

○新築・購入時のハウスメーカー、工務店等に定期的な点検を依頼し、「点検・補修記録シート」に記録を記載してもらいましょう。

○また、補修工事を実施する際には、施工業者に「点検・補修記録シート」を記載してもらいましょう。

○給排水・ガス等の設備関係について専門業者が点検を実施した場合は、その記録を専門業者から受け取り、このシートに記載した上で併せて保管しておきましょう。

○一回の点検または補修につき、シート1枚を使用してください。

【記入例】

点検・補修記録シート（定期点検用）

記　録　日	平成 23 年 7 月 10 日	シートNo.	1
補修（点検）実施業者名称	（株）〇〇工務店	記録者名	北海　太郎
業者住所・電話番号	札幌市〇区〇〇　〇-〇　電話（011）000－0000		

	点検部位	主な点検項目	補修確認欄	補修内容
屋外	屋根	☑色あせ　☑さび　☑浮き		
	軒裏	☑腐朽　☑雨漏り　☑はがれ　☑たわみ		
	外壁	☑汚れ　☑色あせ　☑はがれ　☑ひび　☑錆　☑変形　☑シーリングの劣化		
	基礎	☑割れ　☑不同沈下　☑換気不良		
	床下	☑腐朽　☑さび　☑床沈み		
	アルミサッシ	☑建付　☑腐食		
	玄関ドア	☑建付　☑腐食		
	バルコニー	☑腐朽・腐食　☑破損　☑錆		
屋内	天井、小屋組	☑腐朽　☑さび　☑はがれ　☑たわみ　☑雨漏り　☑割れ		H23. 7. 10 木製ドア 建付調整
	壁（室内側）	☑割れ　☑雨漏り　☑目地破断　☑腐朽　☑さび		
	柱、梁	☑腐朽　☑さび　☑割れ		
	階段	☑沈み　☑腐朽　☑さび　☑割れ		
	木製ドア	☑建付　☑取付金具の異常	○	
	ふすま、障子	☑隙間　☑破損　☑汚れ		
設備	給湯器	☑水漏れ　☑ガス漏れ　☑器具の異常		H23. 7. 10 配水管清掃
	ガス管	☑ガス漏れ　☑劣化		
	換気設備	☑作動不良		
	給水管、水栓器具	☑水漏れ　☑赤水　☑パッキングの異常		
	排水管、トラップ	☑水漏れ　☑詰まり　☑悪臭	○	
	台所シンク、洗面設備	☑水漏れ　☑割れ　☑腐食		
	便所	☑便器周りの水漏れ　☑水洗タンク周りの水漏れ		
	浴室	☑タイル等の割れ　☑ジョイント部（ユニット）の割れ　☑ジョイント部（ユニット）の隙間		
	電気設備	☑スイッチ作動不良　☑スイッチ破損　☑コンセント破損		
特記事項				

連絡事項

来年あたり、屋根、サイディングの塗り替えを検討して下さい。

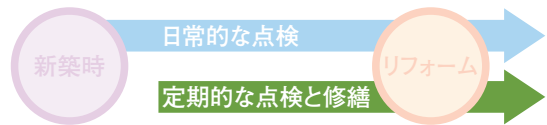
記録日には、最後に行った点検日または補修日を記入してください。

記録者の氏名と会社名及び連絡先を必ず記入してください。

点検した部位、項目をチェックしてください。また、補修が必要な項目は〇で囲んでください。

補修を実施した場合、確認欄に〇をし、簡単な内容等をメモしてください。

その住宅独自の点検項目があれば、書き加えてください。

シートの項目以外で、気づいたことがあれば、連絡事項としてメモしてください。

点検・補修記録シート（定期点検用）

記　録　日	平成　年　月　日	シートNo.	
補修（点検）実施業者名称		記録者名	
業者住所・電話番号	電話（　）　－		

	点検部位	主な点検項目	補修確認欄	補修内容
屋外	屋根	□色あせ　□さび　□浮き		
	軒裏	□腐朽　□雨漏り　□はがれ　□たわみ		
	外壁	□汚れ　□色あせ　□はがれ　□ひび　□錆　□変形　□シーリングの劣化		
	基礎	□割れ　□不同沈下　□換気不良		
	床下	□腐朽　□さび　□床沈み		
	アルミサッシ	□建付　□腐食		
	玄関ドア	□建付　□腐食		
	バルコニー	□腐朽・腐食　□破損　□錆		
屋内	天井、小屋組	□腐朽　□さび　□はがれ　□たわみ　□雨漏り　□割れ		
	壁（室内側）	□割れ　□雨漏り　□目地破断　□腐朽　□さび		
	柱、梁	□腐朽　□さび　□割れ		
	階段	□沈み　□腐朽　□さび　□割れ		
	木製ドア	□建付　□取付金具の異常		
	ふすま、障子	□隙間　□破損　□汚れ		
設備	給湯器	□水漏れ　□ガス漏れ　□器具の異常		
	ガス管	□ガス漏れ　□劣化		
	換気設備	□作動不良		
	給水管、水栓器具	□水漏れ　□赤水　□パッキングの異常		
	排水管、トラップ	□水漏れ　□詰まり　□悪臭		
	台所シンク、洗面設備	□水漏れ　□割れ　□腐食		
	便所	□便器周りの水漏れ　□水洗タンク周りの水漏れ		
	浴室	□タイル等の割れ　□ジョイント部（ユニット）の割れ　□ジョイント部（ユニット）の隙間		
	電気設備	□スイッチ作動不良　□スイッチ破損　□コンセント破損		
特記事項				

連絡事項

修繕工事履歴シート

点検した結果、異常があった場合、その程度によっては、簡単な補修だけでは対応できない場合もあります。

修繕工事を行った場合は、必ず記録し、今後の維持管理に役立てましょう。

	年月日	箇所	内容	施工業者	費用
(例)	H23.7.10	主寝室、トイレ	木製ドアの建付調整	(株)○○工務店	￥10,500

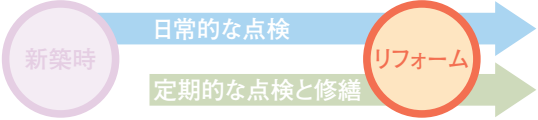
3 維持管理の方法

■点検、修繕の周期

住宅の部位別の点検時期と更新・取り替え時期は、一般的に次の表のように言われています。
点検・修繕の際の目安にして下さい。

点検部位			主な点検項目	点検時期の目安	修繕・取替えの目安
屋外	屋根	金属板葺き	色あせ、さび、浮き	2～3年ごと	3～5年ごとに塗り替え 10～15年で全面葺替えを検討
	軒裏（軒裏天井）		腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ	2～3年ごと	15～20年位で全面的な修繕を検討
	外壁	モルタル塗	色あせ、はがれ、ひび	2～3年ごと	3～4年ごとに塗り替え 15～20年位で全面的な修繕を検討
		木質サイディング	汚れ、色あせ、シーリングの劣化	3～4年ごと	3～4年ごとに塗り替え 15～20年位で全面的な修繕を検討
		金属サイディング	汚れ、錆、変形、シーリングの劣化	2～3年ごと	3～5年ごとに塗り替え 15～20年位で全面的な修繕を検討
		軽量気泡コンクリート（ALC）	汚れ、色あせ、シーリングの劣化	3～4年ごと	3～4年ごとに塗り替え 15～20年位で全面的な修繕を検討
	基礎		割れ、不同沈下、換気不良	5～6年ごと	—
	土台、床組		腐朽、錆、床の沈み、きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取替えを検討
	アルミサッシ		建付、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）	20～30年位で取替えを検討
	玄関ドア		建付、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）	木製:15～30年位で取替えを検討 アルミ:20～30年位で取替えを検討
	バルコニー	木部	腐朽、破損	1～2年ごと	2～3年ごとに塗り替え 15～20年位で全面取替えを検討
		鉄部	錆、破損	2～3年ごと	3～5年ごとに塗り替え 10～15年位で全面取替えを検討
		アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと	20～30年位で全面取替えを検討
屋内	天井、小屋組		腐朽、錆、はがれ、たわみ、雨漏り、割れ	10～15年ごと	—
	壁		割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、錆	10～15年ごと	—
	柱、はり		腐朽、破損、割れ、傾斜・変形	10～15年ごと	—
	階段		沈み、腐朽、錆、割れ	10～15年ごと	—
		木製ドア	建付、取付金具の異常	2～3年ごと（建付調整は随時）	15～20年位で取替えを検討
		ふすま、障子	建付、破損、汚れ	1～3年ごとに貼替え	10～20年位で取替えを検討
設備	ガス	給湯器	ガス漏れ、劣化	随時（ガス漏れは直ちに補修）	5～10年位で取替えを検討
		ガス管	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	随時（ガス漏れは直ちに補修）	15～20年位で全面取替えを検討
	換気設備		作動不良	随時	15～20年位で全面取替えを検討
	電気設備		作動不良、破損	随時	15～20年位で全面取替えを検討
	給排水	給水管	水漏れ、赤水	随時（水漏れは直ちに補修）	15～20年位で全面取替えを検討
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常	随時（3～5年でパッキング交換）	給水管取り替え時
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	随時（水漏れは直ちに補修）	15～20年位で全面取替えを検討
		台所シンク、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食	随時（水漏れは直ちに補修）	10～20年位で全面取替えを検討
		便所	便器・水洗タンクの水漏れ	随時（水漏れは直ちに補修）	15～20年位で全面取替えを検討
	浴室	タイル仕上げ	タイル等の割れ、汚れ	随時	10～15年位で全面取替えを検討
		ユニットバス	ジョイント部の割れ・隙間、汚れ	随時	10～15年位で全面取替えを検討

3 維持管理の方法

③-4 リフォームの留意点と記録

リフォームの手順

住宅のリフォームの検討を始めるにあたって、まずは全体の流れを知っておきましょう。

情報の収集と検討 → **専門家への相談** → **見積もりの依頼と比較検討** → **施工業者の決定**

情報の収集と検討
リフォームを思い立ったら、費用の目安や依頼先の種類、関連する制度など幅広い情報を集めましょう。

専門家への相談
リフォームしたい内容とおおよその予算が決まったら、次は専門家に相談しましょう。

見積もりの依頼と比較検討
工事価格の目安を把握するために、同じ内容で複数の業者に見積もりを依頼しましょう。

施工業者の決定
リフォーム工事は新築住宅とは異なる専門知識や技術が必要です。リフォームに関する提案力、施工能力があり、コミュニケーションのよい業者を選びましょう。

工事契約 → **工事開始** → **工事中のチェック** → **工事完了** → **アフターケア**

工事契約
施工業者が決定したら、トラブルを避けるためにも必ず契約書を取り交わしましょう。

工事開始
工事中は何かと騒々しいものです。ご近所への配慮を心がけましょう。

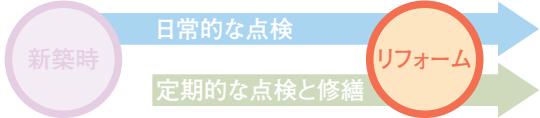
工事中のチェック
なるべく工事の状況を確認しましょう。確認できない場合は、施工業者に工事写真を撮ってもらいましょう。

工事完了
全ての工事が終わったら、施工業者の責任者といっしょに工事箇所に問題がないかチェックしましょう。

アフターケア
適切な時期に適切なメンテナンスを心がけましょう。
住まいに関する資料をファイルにまとめて、住まいの履歴書をつくることが有効です。

リフォーム記録

リフォームを実施した場合は、工事業者などに、以下の「リフォーム記録シート」を記載してもらうとともに、工事関係図書を新築時の図書といっしょに、保管するようにしましょう。

リフォーム記録シート	（築　　年目）
	工期：　　年　　月　　日～　　年　　月　　日
リフォーム事業者	住所　　　連絡先（TEL） 名称 担当者
リフォームの概要	
場所・部位	
工事の内容	（増築の有無）　有　　無
設計者	住所　　　連絡先（TEL） 名称
施工者	住所　　　連絡先（TEL） 名称
メ　モ	
添付書類リスト	（リフォーム工事の内容がわかる書類、図面、写真などを添付する。） チェック欄 ☐ 契約書（工事費内訳書） ☐ 報告書 ☐ 改修図（竣工図） ☐ 工事写真 ☐ その他の書類（　　　　）

どこを直そう?なにを変えよう? リフォームの内容の例

リフォームはちょっとした工夫から全面的な改善まで様々な方法があり、リフォームする箇所についても様々な部分が考えられます。

リフォームではどんなことができるの?

●改築・増築
◎建物の一部を取り壊し、新たに建築物の建て直しを行う
◎新たに床面積を増加する

●基礎・構造
◎基礎・構造の補強

●屋根・外装
◎屋根のふき替え（屋根の塗装、無落雪屋根への変更）
◎外装の塗り替え（サイディングやモルタルへの変更）

●内装
◎壁紙やカーペット、照明器具の取り替え
◎床をフローリングにする
◎収納スペースの改造・設置など

●キッチン
◎流し台の高さの変更や新しいシステムキッチンの導入など台所設備の改善
◎対面キッチンなど間取りの変更

●浴室
◎ユニットバスへの変更やタイルの張り替えなど浴室設備の取り替え
◎手すりの設置、落とし込み浴槽などの高齢期への対応

●間取り変更
◎洋間を日本間へ
◎2部屋を1部屋になど
◎水まわり全体の変更による高齢期への対応

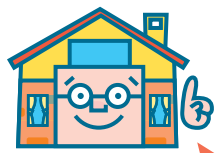
●トイレ
◎便器の変更や暖房の設置など便所設備の改善
◎手すりの設置、段差解消など高齢期への対応

●冷暖房設備
◎床暖房、エアコン、クーラー、セントラルヒーティング

●窓・扉
◎窓・扉などの建具の取り替え
◎出窓を設ける

●エクステリア
◎駐車場に屋根をつけるなどの駐車スペースの改造・設置
◎花壇、菜園などの改造・設置
◎融雪設備などの設置

●断熱改修
◎高断熱化、高気密化

●玄関・廊下・階段
◎手すりの設置、段差解消など高齢期への対応

どうやって頼めばいいの？

リフォーム業者の選定

【リフォーム業者選びのポイント】

リフォームしたい内容とおおよその予算が決まったら、次はリフォーム業者に相談しましょう。

いろいろな業者がリフォームを行っています。リフォームの内容にあわせて相談する業者を選びましょう。

●リフォーム専門会社

設計から施工まで一貫したノウハウをもっており、小規模な修繕等のリフォームから大規模な増改築まで総合的な対応が期待できます。

●大工・工務店

営繕的なちょっとした修繕から増改築まで幅広く手がけており、地域密着型のサービスが期待できます。

●ハウスメーカー系

新築のノウハウを生かし増改築などの大規模な改造から水回り・インテリアまで幅広い対応が期待できます。

●設備メーカー系

会社により、得意分野があり、その専門知識や豊かな経験をいかして、設備機器の交換などのリフォームへの対応が期待できます。

●インテリア系

家具やカーテンの変更のような手軽なものから、壁紙の張り替え、内装全体まで様々なリフォームに対応しており、内装に関する専門知識をいかしたきめ細かな対応が期待できます。

●設計事務所・建築士

こちらの要望にあわせた住まいの提案が期待でき、施工は別業者に依頼することとなりますが、第3者の目で工事を確認してもらえるので安心してリフォームに取り組めます。

【専門家への相談のポイント】

専門家への相談の際は、相談内容を詳しく伝え、正しいアドバイスを受けましょう。

●リフォームしたい内容と理由を詳しく伝えましょう。
●新築時の図面や建築確認申請書などを必ず用意しましょう。
●疑問に思ったことは何でも聞きましょう。
●相談の際には必ず現場を見てもらいましょう。

【信頼できる業者選びのポイント】

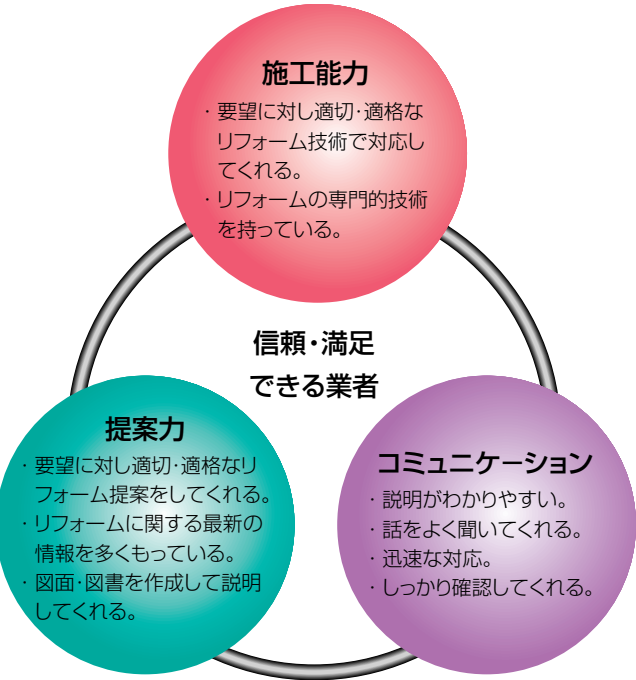
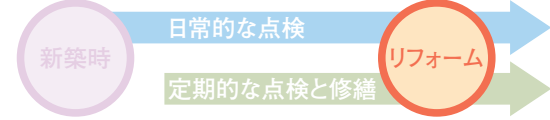
リフォーム工事は、新築工事とは異なる専門知識や技術が必要です。

リフォームに関する提案力、施工能力があり、コミュニケーションのよい業者を選びましょう。

施工能力
・要望に対し適切・適格なリフォーム技術で対応してくれる。
・リフォームの専門的技術を持っている。

信頼・満足できる業者

提案力
・要望に対し適切・適格なリフォーム提案をしてくれる。
・リフォームに関する最新の情報を多くもっている。
・図面・図書を作成して説明してくれる。

コミュニケーション
・説明がわかりやすい。
・話をよく聞いてくれる。
・迅速な対応。
・しっかり確認してくれる。

リフォーム成功のカギはここ！

トラブル防止のポイント

【トラブルを防ぐために】

トラブルも発生しています。気をつけましょう。

トラブルを防ぎ、満足のできるリフォームを行うにはどういったことに気をつけたらよいのでしょう。

トラブル防止のポイント

●信頼できる業者を選びましょう。

●業者に事前の調査をしてもらい、それにもとづく見積もりを依頼しましょう。

●書面で契約を行いましょう。

●工事内容の変更が必要となった場合の取り扱いを事前に決めておきましょう。

●万が一、不具合が生じた時の責任について確認しておきましょう。

●打ち合わせの記録、工事状況の記録を残しましょう。

●工事完了後は工事内容を確認し、その記録を保管しましょう。

【もし、工事で不具合・故障などが発生した時には】

快適な住まいを実現するためのリフォームですが、もし万が一、工事の完了後に不具合・故障などが発生した時には、どのように対処すればよいのでしょう。

不具合が発生した時の対処のポイント

●不具合の場所・内容・状況・発見日時などを記録しておきましょう。写真を撮って記録を残しておくことは非常に有効です。

●施工業者に連絡の上、一緒に現地で不具合の状況を確認しましょう。

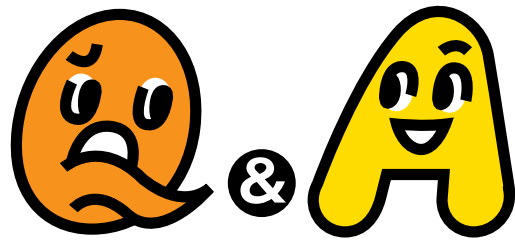
●契約書や保証書などにより保証内容を確認しましょう。

●契約内容・保証内容にもとづいて、施工業者と協議し、解決策について調整しましょう。

●協議の内容・結果などは記録として残すほうが安心です。

●施工業者との間で解決策について上手く調整できなかったり、施工業者が対応しなかった場合には、法律の専門家や第三者機関に相談するとよいでしょう。
（詳しい連絡先は、最後のページをご覧ください。）

日常的な点検
定期的な点検と修繕

リフォームのトラブル Q&A

Q1:　契約してしまったが解約したい。

A1:　特定商取引法(旧訪問販売法)により契約後8日間以内であればクーリングオフ(解約)は可能です。クーリングオフの権利行使は「書面による通知」で行いましょう。
　また「契約を強要する」、「深夜まで居座る」などの強引な契約は消費者契約法により取り消すことができます。
　訪問販売では「解約したいが営業員が怖くて言い出せない」「解約を申し出たが応じない」といった事例が少なくありません。こうした場合は消費者センターなどに相談して立ち会いを依頼するのもひとつの方法です。

Q2:　施工中での隠れていた部分の予想以上の傷みの発見や、事前調査不足による傷んだ箇所の未確認のままでの着工で、その部分の補修・改善のために工事費が増大してしまった。

A2:　一般的には、施工者側の明らかな事前調査不足が原因による、未発見の傷んだ箇所の補修・改善は当初の契約書で決めた請負金に含まれるというのが原則です。
　しかし、契約時に発注者・施工業者両者で十分な調査・確認を行ったが、配慮できなかった傷みが発見される場合もあります。施工業者側からその部分の補修・改善は追加工事であることの説明が行われ、代金を別途支払うことに合意していない限り、当初の請負代金に含まれるというのが原則です。工事内容の変更を伴う場合は必ず書面を交わしましょう。

Q3:　打ち合わせした内容と異なる施工・仕上げが行われていた。

A3:　打合せして図面を作成し、契約書を取り交わした内容を、施工業者側が勝手に変更することは許されません。施工業者側に変更した理由をきちっと説明してもらいましょう。説明を受けても納得できない事項については、遠慮なく施工業者の負担で、契約内容通りに施工してもらいましょう。
　施工業者側でも工事が始まると、図面通りでは施工がしにくい場合や図面相互で記載が相違している場合もあります。このような場合、施工業者は発注者の見解を確認し、了解を得て工事を進めるのが普通です。

Q4:　現場で仕上げ材や設備機器の変更を行ったが、そのものに対して追加請求がきた。

A4:　追加工事や工事の変更については、一般的には、これが追加工事であるということ、そして別途代金を支払うことに合意していない限り、当初の計画書で決めた請負代金に含まれるというのが原則です。
　変更したものについて、追加工事となることの説明やこれだけ代金がかかることの説明が事前にあったかどうかを、施工業者と確認しあいながら話し合い、解決すると良いでしょう。
　追加や変更をしたときには、請負金額の中でできるのか、金額の追加・変更を伴うのかを確認し、変更を行う場合は書面を交わしましょう。

Q5:　リフォーム工事そのものに不具合が発生した。

A5:　不具合の場所・内容・状況・発見日時等を記録しておきましょう。写真を撮っておくのは非常に有効です。施工業者に連絡の上、現地でいっしょに不具合の状況を確認します。
　契約書や保証書などにより保証内容を確認します。契約内容・保証内容に基づいて施工業者と協議し、解決するとよいでしょう。そのときの協議の内容・結果などは記録しておく方が安心です。

Q6:　工事完了直後のメンテナンスに対応してくれない。

A6:　瑕疵担保責任に該当する項目については、保証内容に基づいて正式に施工業者に対応をお願いしましょう。
　リフォーム工事の瑕疵等不具合については、保証書や保証約款に定める保証のほか、民法その他の法律上の権利を行使できる場合があります。施工業者側が対応しなかったり、対応に誠意が感じられない場合は、法律の専門家や第三者機関に相談すると良いでしょう。

●住宅の維持管理・リフォームに関するご相談は

(財)北海道建築指導センター　住宅相談室
電話　011−222−6070

●消費生活に関するお問い合わせは

北海道立消費生活センター
電話050−7505−0999

●本ガイドブックに関するお問い合わせは

北海道建設部住宅局建築指導課
電話　011−231−4111　　内線　29−470

住まいの健康、チェックしてますか?
戸建て住宅維持管理ガイドブック

平成16年2月初版
平成22年9月改版
平成23年8月増刷
平成24年7月　〃

企　画　　北海道建設部住宅局建築指導課
発　行　　(財)北海道建築指導センター
編　集　　株式会社プランニングワークショップ

<table>
<tr><td colspan="2">リフォーム記録シート　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（築　　年目）</td></tr>
<tr><td colspan="2">工期：　　　年　　月　　日～　　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>リフォーム
事業者</td><td>連絡先（TEL）
住所
名称
担当者</td></tr>
<tr><td>リフォーム
の概要</td><td></td></tr>
<tr><td>場所・部位</td><td></td></tr>
<tr><td>工事の内容</td><td>（増築の有無）　有　　無</td></tr>
<tr><td>設計者</td><td>連絡先（TEL）
住所
名称</td></tr>
<tr><td>施工者</td><td>連絡先（TEL）
住所
名称</td></tr>
<tr><td>メ　モ</td><td></td></tr>
<tr><td>添付書類
リスト</td><td>（リフォーム工事の内容がわかる書類、図面、写真などを添付する。）
チェック欄
□ 契約書（工事費内訳書）
□ 報告書
□ 改修図（竣工図）
□ 工事写真
□ その他の書類（　　　　　　　　　　　　　　　　）</td></tr>
</table>

戸建て住宅維持管理ガイドブック

維持管理記録シート

様式集

（財）北海道建築指導センター

【関係図書確認記録シート】

■工事関係図面

名　称	主な記載内容	確認日
付近見取図	建物の敷地の所在位置、形状、方位、縮尺などを記載（縮尺 1/2,500 程度）。	
配置図	敷地の形状・寸法・面積、方位、縮尺、周囲との高低差、建物の外形、隣地や道路から建物までの距離、出入り口の位置、前面道路の幅などを記載。	
各階平面図	各階の間取り、柱（通し柱の位置）、壁（筋交いの位置・種類）、開口部（出入り口・窓・換気口など）、階段、建具などの上からみた位置関係、寸法を記載。	
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式を記載。	
立面図（2面以上）	各方向から見た外壁、屋根、軒、ひさし、とい、開口部（出入り口・窓・換気口など）などの形状や位置など外から見える姿を記載。	
断面図（2面以上）	建物を垂直に切断し、横から見た地盤、基礎、床、壁、天井、屋根などの断面形状を表した図に床高（地盤～床）、階高（床～床）、天井高（床～天井）、主な壁間の寸法、軒の高さ、軒の出、最高の高さ、屋根勾配などを記載。	
平面詳細図	各階の平面図を拡大し、柱の寸法、床の仕上げ材料、壁などの内部構造や下地・仕上げ材料、建具の平面的な収まりなどの詳細を記載。特に主要室や水回り、高齢化対応や軽微な改造に関わる室や部分を対象のこと。	
矩計図（又は断面詳細図）	建物の一般的な部分の断面について、基礎の鉄筋コンクリートの形状や配筋状況、土台・柱・梁などの断面形状や寸法、床・壁・天井・小屋裏・屋根などの内部構造や下地・仕上げ材料、床高・天井高などの各部の高さなどを記載。	
仕様書（特記仕様書を含む）	設計図面に明示できない構造、施工方法、材料、品質、部品、設備、製造所、仕上げ程度などを記載。	
仕上表	内外各部の材料、仕上げ、下地などを一覧表として記載。	
基礎伏図	基礎の位置、形状、寸法、配筋状態、アンカーボルトの位置、床下換気口の位置、土間コンクリートなどを上から見た状態を記載。	
各階床伏図	柱、土台、火打、梁、胴差、大引、根太などの配置・寸法・材質を記載。	
小屋伏図	小屋梁、桁、小屋束、母屋、棟木、垂木などの配置・寸法・材質を記載。	
構造詳細図	構造耐力上主要な部分である軸組、継手又は仕口の材料の種別、寸法及び構造方法などを記載。	
構造計算書等	建築基準法第20条に基づく計算書等とします。一般的な2階建てまでの木造住宅（建築基準法第6条第1項第4号建築物）では、①壁量（軸組）計算書、②耐力壁のバランス検討（4分割法若しくは偏心率チェック）、③柱頭・柱脚金物の検討などです。なお、許容応力度設計に係る計算書でもかまいません。耐震等級2（1.13.2）の場合は、評価方法基準第5、1、1-1（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止））の耐震等級2の要件を満たすことが確認できる計算書等とします。	
電気設備図	電気幹線の敷地内への引き込み方法及び分電盤の位置、配線経路・種類、スイッチの種類・位置、コンセントの種類・位置、電気器具などを記載。	
給排水衛生設備図	敷地内への給水の引き込み位置、メーター類の位置、配水管の接続方法及び給湯設備機器・衛生設備機器・ガス機器などのそれぞれの内容・位置並びに給水・排水管経路、ガス配管経路などを記載。	
暖房・換気設備図	暖房機器、換気機器などのそれぞれの内容・位置並びに暖房管や換気経路などを記載。	

*各図面の記載内容については、上記の他、建築基準法施行規則1条の3に則って下さい。

■その他工事関係図書

名　称	内　　容	確認日
工事監理報告書	設計図書と照合し、工事が設計図書の通りに実施されているかどうかを確認した内容の報告書	
工事写真	建物が完成すると見えなくなる部分を中心に、各工事の施工状況を記録した写真	
主な保証書	防水、設備機器などの主要工事の保証書	
地盤調査報告書	敷地の地盤について、ボーリング調査などにより、地盤の深さごとに土質、堅さなどの性状を柱状図などにより表した報告書	
杭、地盤改良報告書	地盤の強度が不足する場合に、基礎の支持力を確保するために杭打ち工事、地盤改良材などによる地盤補強工事を実施したときの施工報告書	
敷地測量図	敷地の形状、寸法、高さなどを測量した図面	
主な取扱説明書	設備機器などの取扱説明書	
建築・販売業者からの注意事項	建築・販売業者が作成する、居住者向けに維持管理上の注意事項について記載した書類	

■申請、手続き関係図書

名　称	内　　容	確認日
確認済証（申請書類一式）　*	建築基準法の規定に基づき、工事着手前に建築基準関係規定に適合する旨の確認を受けたことを証する書類	
中間検査合格証	建築基準法の規定に基づき、木造の分譲住宅や3階建住宅などで、構造材等を金物等で接合した段階で中間検査を受け、建築基準関係規定に適合することが認められたことを証する書類	
検査済証（申請書類一式）　*	建築基準法の規定に基づき、工事が完了した後に検査を受け、建築基準関係規定に適合することが認められたことを証する書類	
住宅金融支援機構関係書類	住宅金融支援機構の融資を受けるために、機構の技術基準に適合していることを示す書類	
住宅瑕疵担保履行法関係書類（供託書所在地記載書面・保険付保証明書等）	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した業者が交付する供託又は保険による資力確保措置を講じていることを証する書類（平成21年10月1日以降引き渡される新築住宅が対象）	
住宅性能表示関係書類（性能評価書・申請書類一式）	新築住宅の構造耐力、遮音性、省エネルギー性など9区分の性能について、国の指定を受けた第三者機関によって客観的な評価を受け、その性能を表示した書類	
関係法令の許認可など関係書類	都市計画法、宅地造成等規制法、農地法などの関係法令に関する手続きが必要な場合の許認可関係書類や長期優良住宅の普及の促進に関する法律に関する認定書類	

*都市計画区域以外の区域の一部の住宅については、建築基準法の規定に基づく確認・検査が不要なので、この場合これらの書類の添付はありません。

点検記録シート（日常点検用）

記載日　　年　月　日

部位		点検項目	点検結果	異常箇所と症状
屋外	屋根	塗装の劣化	□異常なし　□異常あり	
		無落雪屋根のつまり	□異常なし　□異常あり	
	軒裏	仕上げ材の劣化	□異常なし　□異常あり	
		雨漏りの有無	□異常なし　□異常あり	
	外壁	仕上げ材の劣化	□異常なし　□異常あり	
		シーリング材の破損	□異常なし　□異常あり	
		水返しや伝い水	□異常なし　□異常あり	
	基礎・床下	基礎の破損	□異常なし　□異常あり	
		土台・床組の劣化	□異常なし　□異常あり	
	窓・ドア	開閉状況	□異常なし　□異常あり	
		木製建具の劣化	□異常なし　□異常あり	
		転落防止用手すりの劣化	□異常なし　□異常あり	
	バルコニー	床面の劣化	□異常なし　□異常あり	
		手すりの劣化	□異常なし　□異常あり	
屋内	天井	雨漏りの有無	□異常なし　□異常あり	
		仕上げ材の劣化	□異常なし　□異常あり	
	壁	雨漏りの有無	□異常なし　□異常あり	
		仕上げ材や下地材の劣化	□異常なし　□異常あり	
		壁の傾きの有無	□異常なし　□異常あり	
	床	床の沈みの有無	□異常なし　□異常あり	
		床の傾きの有無	□異常なし　□異常あり	
		仕上げ材の劣化	□異常なし　□異常あり	
	階段	踏面の沈みの有無	□異常なし　□異常あり	
		手すりの劣化状況	□異常なし　□異常あり	
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	□異常なし　□異常あり	
		割裂の有無	□異常なし　□異常あり	
	建具	建具の具合	□異常なし　□異常あり	
設備	暖房・給湯ボイラー	作動上の異常	□異常なし　□異常あり	
		配管の状態	□異常なし　□異常あり	
	換気設備	作動上の異常	□異常なし　□異常あり	
		設備の設置の状態	□異常なし　□異常あり	
	給排水設備	給水の異常	□異常なし　□異常あり	
		排水の異常	□異常なし　□異常あり	
		便器の排水のつまり	□異常なし　□異常あり	

備考

【施工業者等など連絡先一覧表】

		会社名	担当者名	電話・FAX
新築時工事請負者 （または販売会社）				
設計事務所				
各工事の施工業者	水道工事店			
	ガス工事店			
	電気工事店			
その他	水道局			
	ガス供給会社			
	電力会社			